Stadt Monschau
Bebauungsplan Konzen Nr 5 - 2. Änderung
Bereich Blumengasse

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MD 1 + MD 2 Dorfgebiet

1.1 Gem. § 5 BauNVO i. V. mit § 1 BauNVO dient das Dorfgebiet den grundsätzlich zulässigen Nutzungen. Unzulässig sind die allgemein zulässigen Nutzungen:

a. Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)
b. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
c. Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO)
d. Betriebe mit Intensivtierhaltung

1.2 Von den nach § 5 Abs. 3 BauNVO im Dorfgebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Vergnügungsstätten gem. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 allgemein unzulässig.

1.3 In dem mit MD 2 festgesetzten Dorfgebiet ist Wohnen gem. § 9 Abs. 1 u. 2 Nr. 1 u. 3 unzulässig.

2 Mass der baulichen Nutzung

2.1 2.1 Für die geplanten eingeschossigen Baukörper im MD 1 ist eine Traufhöhe von höchstens 3,50 m und eine maximale Firsthöhe von 6,00 m über Bezugspunkt zulässig. Für den Bereich des MD 2 gelten die im Plan festgesetzten Trauf- und Firsthöhen als Höchstmass. Bezugspunkt ist jeweils die Mitte einer Wand über natürlichem Gelände. Die Trauflinie wird ermittelt als Schnittpunkt der aufsteigenden Aussenwand (aussen) und der Oberkante Dachhaut.

2.2 Grundflächenzahl GRZ
Als Mass der baulichen Nutzung werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 eine im Dorfgebiet höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

2.3 Geschossflächenzahl GFZ
Im Bereich des MD 1 wird aufgrund der dort möglichen zweigeschossigen Bebauung eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

2.4 Bauweise, Baugrenzen
Zur flexiblen Stellung der Gebäude begrenzen Baugrenzen ein maximales Baufenster innerhalb der als MD 2 ausgewiesenen Fläche. Die Baugrenzen im MD 1 liegen im Abstand vom 5,00 m parallel zur Strassenbegrenzungslinie und weisen ein 20,00 m tiefes Baufenster aus.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Innerhalb des Plangebietes sind auf den gekennzeichneten Bereichen Rotbuchenschnitthecken (Fagus sylvatica) mit einer Mindesthöhe von 1,20 m zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

3.2 Innerhalb des Plangebietes ist der vorhandene Baum- u. Heckenbestand zu erhalten und von jeglicher Anschüttung freizuhalten. Während der Bauzeit ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ und die RAS-LP4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ zu beachten.

3.3 Zu diesem Bebauungsplan gehört ein externer, ortsnaher Ausgleich für Eingriff in Natur und Landschaft von 8.788 Biotopwertpunkten. Dieser Ausgleich ist entsprechend den Massgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu leisten.

4 Anlagen für Ablagerungen

Für die in einem Dorfgebiet notwendigen Einrichtungen von Lagerstätten und Schüttboxen für die dort zulässigen Gewerbebetriebe wurde im Bebauungsplan eine Fläche für Ablagerungen im nördlichen Plangebiet festgesetzt.

5 Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich des durch Verordnung vom 30. 6. 1998 festgesetzten Landschaftsschutzgebietes ragt zum geringen Teil in das Plangebiet ein. Die Festsetzung ist deshalb nachrichtlich übernommen.

6 Private Grünfläche

Die Ausweisung der privaten Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung „Mustergarten“ festgesetzt.

7 Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Die im Plan dargestellte Fläche ist im Altlastenkataster des Kreises Aachen geführt. Vor einer Bautätigkeit ist deshalb in diesem Bereich eine Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises Aachen über eventuelle Sicherungsmassnahmen erforderlich.

B Behandlung von Niederschlagswasser gem. § 51 a LWG

1 Alle anfallenden unbelasteten Dachflächenwässer sind zur Bewässerung der ausgewiesenen Mustergärten und damit zur indirekten Versickerung vorzusehen.

2 Die Dimensionierung des Speichervolumens der Zisternen ist abhängig vom konkreten Bauvorhaben. Entsprechend ist im Rahmen der Beantragung der Baugenehmigung diese Anlage nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde vorzunehmen.

Stadt Monschau
Bebauungsplan Konzen Nr 5 - 2. Änderung
Bereich Blumengasse

C Hinweise

1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.

2 Grundwasserstand
Es ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Es wird daher bei tiefgegründeten Bauwerken eine besondere Abdichtung gegen Wasser empfohlen.

3 Altlasten
Die Fläche wird unter Nr. 5403-1001 im Altlastenkataster des Kreises Aachen geführt.

4 Erdbebenzone
Die Fläche liegt im Bereich der Erdbebenzone 2. Die DIN 4149 (Geltung seit 2005) zu entsprechenden bautechnischen Massnahmen ist zu beachten.